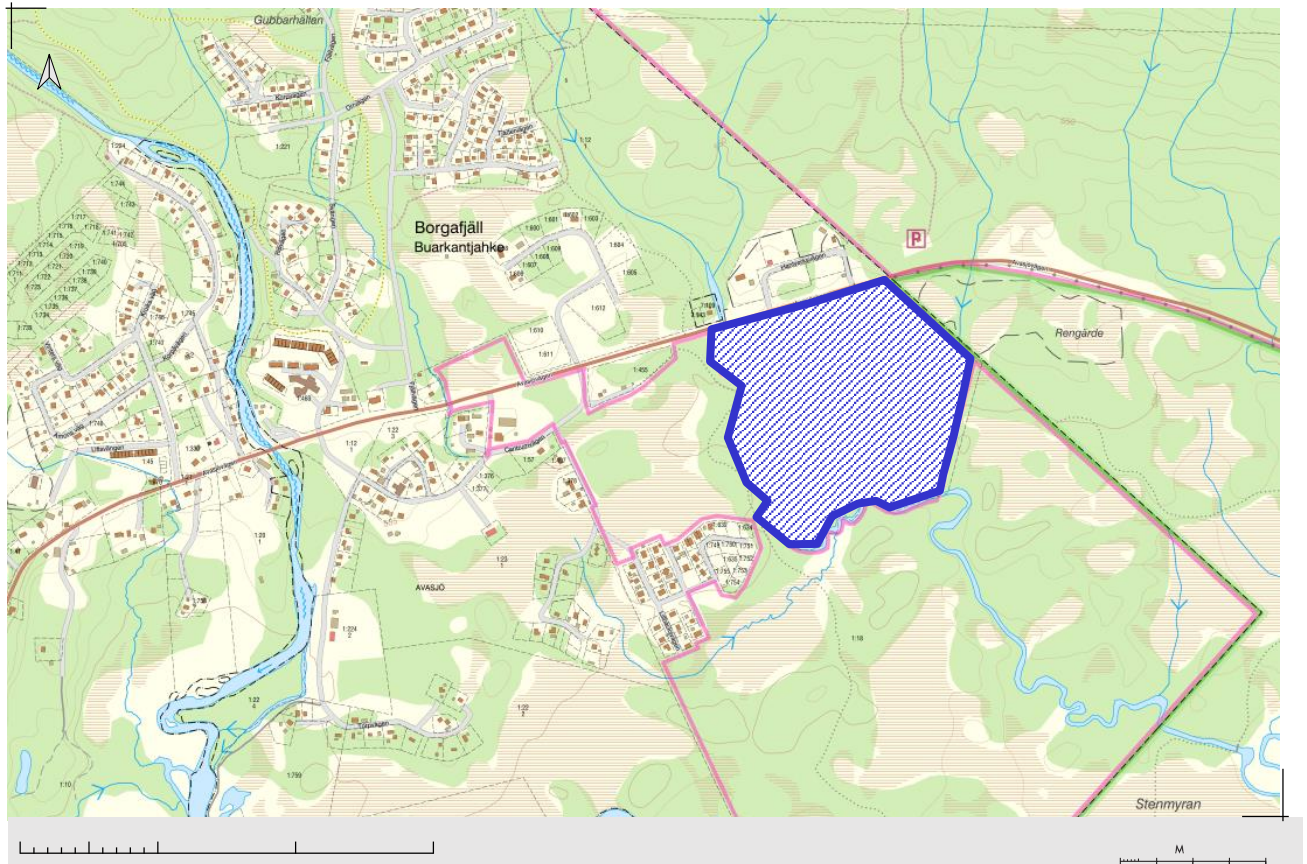


Detaljplan för Avasjö 1:324 m.fl.fastigheter, Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län.



Översiktskarta/fastighetskarta. Planområdet markeras ungefärligt med blått. (Källa: Lantmäteriet 2023-01-15)

BARRY WIDELUND ARKITEKTKONTOR AB



Planområde

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för Avasjö 1:324 m.fl.fastigheter, Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län.

Upprättad av Barry Widelund Arkitektkontor AB 2023-01-15 Reviderad 2023-11-06
Reviderad 2024-10-24, 2025-03-31
2025-05-15

PLANPROCESSEN

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2021-11-08 (MBN-2021-0235-214) att ny detaljplan ska upprättas för fastigheten Avasjö 1:324.

Detaljplan har tagits fram daterad 2023-01-15 som varit ute på samråd 2023-05-03-2023-05-24. Ett flertal synpunkter har anförts från såväl myndigheter som enskilda. Däribland har Länsstyrelsen i sitt yttrande redovisat att det kvarstår ett antal frågor att lösa och uppmanat kommunen att överväga att, efter att utredningar har genomförts och detaljplanen omarbetats, utföra ett förnyat samråd. Detta har utmynnat i att ett reviderat planförslag daterat 2023-11-06 tagits fram och varit utställt under tiden 2023-12-10 fram till och med 2024-01-10. Efter att det varit utställt så har det inkommit synpunkter och att ytterligare utredningar behöver utföras.

Omfattningen av detta framgår i denna Granskningshandling.

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6) om planbestämmelser för detaljplan. Plankartan har ritats i AutoCAD och SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelekatalog_v20180801.xml.

Planförfarande

Detaljplanen bedöms ha tydligt stöd i översiktsplanen varför detaljplan handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagens (PBL) 5:e kapitel (2010:900). Förfarandets olika steg redovisas nedan. Den planerade bebyggelsen bedöms dock inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och kan heller inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Samråd. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra besluts-underlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Samrådsredogörelse. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras om det bedöms vara relevant. Samrådsredogörelsen ingår inte formellt i processen, men bedöms öka tydligheten inför granskningen.

Underrättelse och granskning. Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

Standardförfarande



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör:

1. Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser, 2024-10-24. Mindre justering av text 2025-03-31.
2. Planbeskrivning, 2024-10-24. Mindre justering av text 2025-03-31 och 2025-05-15
3. Undersökning BMP,
4. Illustrationsplan i skala 1:2000, 2024-10-24, 2025-03-31
5. PM Geoteknisk undersökning, Tyréns AB, 2023-10-13
6. Förutsättning för lokal vattenförsörjning av Avasjö 1:324, Tyréns AB, 2023-10-13
7. Översvämningsutredning och Recipientbedömning, detaljplan Avasjö 1:324 m.fl, 2024-09-13
8. Naturvärdesinventering, Avasjö 1:324. 2024-09-19
9. Samrådsredogörelse med Inkomna samrådsyttrande. 2024-05-17, 2025-03-31
10. Borgafjäll arkeologisk rapport 240822
11. Fastighetsförteckning 2025-03-31

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att genom detaljplanläggning reglera markanvändningen inom området. Vilken markanvändning och utveckling som kommunen har avsett med detaljplanen, Detaljplanens omfattning och lokalisering samt huvudmannaskap och genomförandetid för detaljplanen,

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Avasjövägen vid infarten till Borgafjälls samhälle från Dorotea.



Flygbild över fastigheten (Källa: Lantmäteriet 2023-01-15)

Areal

Hela fastigheten tillsammans med de avstyckade fastigheterna ingår i planområdet och har en yta av 21,86 ha varav 21,33 ha land och 5 300 m² vatten

Markägoförhållanden

Fastigheten Avasjö 1:324 ägs av Borgafjällsnowcamping i Sverige AB.
Inom stamfastigheten har avstyckats 12 st. bostadsfastigheter som nu ägs av privatpersoner som använder dem som fritidsboende.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintressen

Området/fastigheten ingår i riksintresseområde för:

- Friluftsliv (Södra Lapplandsfjällen) enligt 3 kapitlet 6§ miljöbalken
- Rörligt friluftsliv enligt 4 kapitlet 2§ miljöbalken

Riksintressena för friluftsliv syftar till att turismen och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas. Detaljplanen syftar till att förtäta med ytterligare fritidshusbebyggelse i Borgafjäll. Fler människor som kan besöka fjällmiljön bedöms vara positivt för turismen/friluftslivet och underlaget för befintliga verksamheter ökar.

Länsstyrelsen har 2 februari 2022 beslutat om naturreservatet Norra Borgafjällen.
Reservatsgränsen ligger norr om planområdet i fastighetsgränsen mellan Avasjö 1:12 och Borgia 1:4 och efter väg 1052 Borgia-Dorotea åt öster.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte komma att påverka riksintressenas värden.

Strandskydd

Kvissleåns samma som vattenförekomsten Sågbäcken, rinner längs fastighetens västra och södra gräns berörs inte av det generella strandskyddet.

Kulturskydd

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt (Fornsök, <https://app.raa.se/open/fornsok/> 2019-11-20).

Vid senaste samrådsutställning 2 har Länsstyrelsen påtalat att den arkeologiska inventeringen i området är föråldrad och att det behövs att en arkeologisk utredning genomföres. För ytterligare information om detta kan detaljplaneområdet länsstyrelsens kulturmiljöfunktion kontaktas.

En arkeologisk utredning har därför tagits fram till granskningsskedet benämnd Borgafjäll arkeologisk rapport 240822

Den visar att inga fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar påträffades under den arkeologiska utredningen.

Natur- och artskydd

I det första planförslaget skrevs att Planområdet inte berörs av några kända värdefulla eller enligt lag skyddade naturområden eller objekt.

Över detta har Länsstyrelsen efterlyst en Naturvärdesinventering:

Länsstyrelsen anser att underlaget för bedömning av påverkan på naturmiljön är alltför knapphändigt. Generellt behöver verksamhetsutövare som tar naturmiljö i anspråk ta fram ett underlag för att länsstyrelsen ska kunna bedöma påverkan på arter.

Det behövs:

1. En naturvärdesinventering som också eftersöker förekomst av skyddsvärda arter/artgrupper.
2. Om skyddsvärda arter visats förekomma, (fridlysta EU-arter, svensk fridlysning, rödlistade arter, starkt minskande sista tiden, åtgärdsprogram-arter), riktade artinventeringar under rätt tid på året (häckningssäsong, blomning, svampkroppar etc.).
3. Bedömning av vilka skyddsvärda arter som kan komma att påverkas

För att tillgodose detta har fastighetsägaren tagit fram Förstudie för naturvärdesinventering i Borgafjäll, Dorotea kommun, 2023-10-26 som bilades planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anförde efter det materialet att :

Bifogat PM naturvärden pekar mot att det kan finnas höga natur – respektive artvärden som kan utlösa artskyddet och utökade krav på hänsyn.

Länsstyrelsen anser att underlaget för bedömning av påverkan på naturmiljön är alltför knapphändig. Generellt behöver verksamhetsutövare som tar naturmiljö i anspråk ta fram ett underlag för att länsstyrelsen ska kunna bedöma påverkan på arter.

Det behövs:

1. En naturvärdesinventering som också eftersöker förekomst av skyddsvärda arter/artgrupper.
2. Om skyddsvärda arter visats förekomma, (fridlysta EU-arter, svensk fridlysning, rödlistade arter, starkt minskande sista tiden, åtgärdsprogram-arter), riktade artinventeringar under rätt tid på året (häckningssäsong, blomning, svampkroppar etc.). Bedömning av vilka skyddsvärda arter som kan komma att påverkas
3. Med artutredningen som grund vidta åtgärder för att minimera påverkan:
 1. Kan platsen undvikas
 2. Kan påverkan minimeras
 3. Aktualiseras förbuden i Artskyddsförordningen vid kvarstående påverkan?
Behöver dispens sökas?

Inför denna Granskningshandling har därför en ny inventering gjorts av EMCON Miljökonsult AB benämnd Naturvärdesinventering, Avasjö 1:324. 2024-09-19.

Naturskydd vatten

I direkt anslutning till planområdet rinner Kvissleån samma som vattenförekomsten Sågbäcken, som efter ca 5 km mynnar ut i Avasjön är ett utpekad Natura 2000 område.

I de samrådsmaterial som tagits fram tidigare så har det förutsatts att det kommer att medföra markarbeten i anslutning till Kvissleån när man befarat att delar av planområdet blir översvämmat vid extremväder. I första samrådsförslaget var tanken att utföra en vall som en skyddsåtgärd när ett 100-års regn uppkommer. Den var tänkt att byggas ca 5-6 meter innanför den naturliga åkanten som ligger ca 3 meter över normalvattenföringen i bäcken. Över detta förslag kom det in synpunkter från enskilda och myndigheter och det innebar att inför andra samrådsvarvet så togs dessa tankar bort och lösningen var att möta översvämningsrisken med att styra den tillkommande bebyggelsen med höjdangivelse för grundläggningsnivån.

Denna lösning har i det nu aktuella förslaget tagits bort då exploatören låtit Tyréns AB utföra en ny utredning 2024-09-13 benämnd Rapport översvämningsanalys och recipientbedömning av Borga Snowcamp.

Denna utredning visar att förhållandena är annorlunda än den skyfallskartering som Länsstyrelsen Västerbotten (2018) har som ett led av klimatiförändringar låtit ta fram för länets kommuner och tätorter.

Tyréns skyfallskarteringar visar att Trafikverkets bro har tillräcklig avbördningskapacitet då ingen breddning sker över Avasjövägen vid 100- och 200-årsflöden. De visar också att planerad permanent bebyggelse inte riskerar blir översvämmad vid de studerade flödena i Kvissleån. En styrning av grundläggningsnivån för byggnader har därför tagits bort.

Genom planområdet flyter två mindre bäckar som kan påverka större områden vid högre flöden. De skyddas med en zon av naturmark om minst 10 meter på vardera sida av bäckarna. Skogsstyrelsen rekommendation om skyddszon om 10 meter bedöms därmed uppnås. Skyddszonens funktion är därutöver att skugga vattnet och därigenom hålla temperaturen nere, bidra med löv och annat organiskt material som fungerar som föda för organismer i bäcken, stabilisera bäckens kanter och därmed förhindra slamtransport och erosion samt fungera som ett filter för förorenande eller gödande ämnen från omgivningen. Skulle det visa sig att slamtransport ändå sker ut i bäckar och Kvissleån så finns det möjlighet att inom de NATUR-områden som finns i den nedre delen av planområdet bilda sedimenteringsområden som tar hand om slammet innan de når Kvissleån.

RENNÄRINGENS intressen

Voernese sameby samt Vilhelmina södra sameby verkar i området kring Borgafjäll (åretruntland). Detta innebär att renskötsel förekommer året runt i området, särskilt under perioden april till december. Under denna period vandrar renarna mellan de olika platser för exempelvis kalvning, bete, skydd och vila. Beroende på årstid och klimatiförhållande så rör sig renarna från Blaikfjället i öster till högfjällsområdet i nordväst.

Norr om Borgafjäll är utpekad riksintresseområde för Vilhelmina södra. Aktuell plats utgörs inte av särskild viktig plats för rennäringen, men ingår i trivselland och huvudkalvningsland för Vilhelmina södra sameby.

Den utökning med nya bostadsfastigheterna som planeras ligger i nära anslutning till ett rengärde där aktiviteter sker årligen. Här har kontakt tagits med företrädare för rennäringen och en överenskommelse träffats om att en skyddszon som visas på nu aktuellt planförslag kan anses tillräcklig.

Det har inneburit att tänkta tomtplatserna som funnits i det tidigare förslaget tagits bort. Gemensamt har man hittat en flyttningsled genom området genom att de använder bostadsgatan mot sydväst vilken i stort överensstämmer med den väg som renarna redan använder i dag. Likaså har den föreslagna skoterleden flyttats längre från det inhägnade området där de nu vistas. På det sättet har påverkan på rennäringen bedöms bli liten då renarna i området vistas inom ett inhägnat område. Ren kan dock förekomma i området och tillkommande fastighetsägare ska vara medvetna om att området utgör ett naturligt ströv- och betesmarksområde för renar och att skador orsakade av renar inte kommer att ersättas.

De två samebyarna Voernese Sameby har i e-post 2023-08-29 och Vilhelmina Södra Sameby har 2024-01-28 vid utställningen av senaste samrådsförslag godkänt planförslaget

Mellankommunala intressen

Inga mellankommunala intressen bedöms påverkas av aktuellt detaljplaneförslag.

Översiktliga planer och program

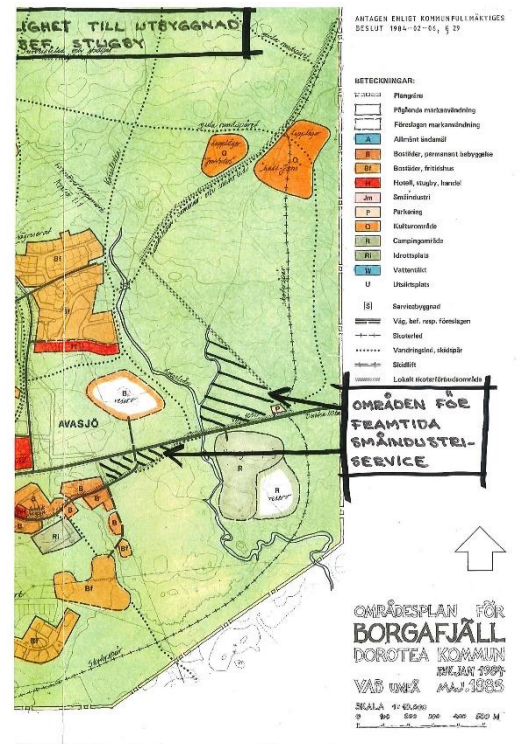
Översiktsplan

Kommunens ÖP (översiktsplan) togs fram 1990 och är därför delvis inaktuell.

I ÖP hänvisas i övrigt till områdesplan som gällande FÖP (fördjupad översiktsplan) för Borgafjäll från 1984, vilken sammanfattas i ÖP. Aktuellt område är lokaliserat i östra delen av Borgafjäll och markeras för Camping med ett reservområde för Campingändamål.

Den planerade bebyggelsen överensstämmer med ÖP:s övergripande intention att Campinganläggningen ska tillåtas växa och att lokalisering av denna ska ske med stöd av detaljplan.

Arbetet med ny FÖP:är påbörjad men det finns inget färdigt samrådsförslag ännu och någon miljökonsekvensbeskrivning är ej heller framtagen.



Utdrag från ÖP/Områdesplan för Borgafjäll. Planområdet redovisas i kartans sydöstra del

Det pågår andra planprocesser i Borgarfjäll, men inga som direkt bedöms påverka eller påverkas av aktuellt detaljplaneområde.

Program för planområdet

Borgafjäll Camping, Camp Borga startade ursprungligen med att Dorotea kommun öppnade en husvagnscamping med mindre service. Anläggningen övergick sedan till privata ägare som därefter utvecklat den med mer service och annan verksamhet.

De nuvarande ägarna som köpte verksamheten 2015 har utvecklat den ytterligare. Samlat kring Camp Borga ligger nu både Johannas Fjällkrog och Snowcamp skotercenter. På plats har de sedan de tog över även anlagt en dygnet-runt-öppen tankstation med kortläsare. Campingen har öppet året runt.

I dag finns det inom anläggningen en restaurang med reception med en mindre affär, två st. nyligen upprustade servicebyggnader, 150 st. husvagnsplatser och ett mindre antal uthyrningsrum samt 12 st. avstyckade stugor som ägs av privatpersoner.

Hela anläggningen är ansluten till det kommunala VA-nätet med fastställt VA område.

Kommunen har 2025-03-03 meddelat att kommunens verksamhetsområde för VA inte kommer att ändras. Området vid infarten i norr ska behållas för husvagnsplatser i stället för att göras om till bostadstomter och byggnader för tillfällig vistelse.

Det betyder att bostadstomter och byggnader för tillfällig vistelse delar flyttas över till området väster om Huvudvägen.

Framtida utveckling av området:

En stor efterfrågan finns från de som vill besöka, vistas och utnyttja de tjänster som erbjuds i området.

Borgafjäll Camping ser därför idag en ökad efterfrågan av och ett behov av att utveckla fler verksamheter inom deras område.

1. De vill därför utveckla området med fler husvagnsplatser.
2. Bygga fler uthyrningsstugor av olika slag
3. Minst ett nytt servicehus.
4. Efterfrågan finns även från personer som vill friköpa tomter och hus inom området.
En del av området planeras för att tillgodose detta önskemål.
5. I anslutning till eller sammanbyggd med restaurangen finns planer på att bygga utrymmen för konferenser, en större butik, frisör, massage, spa, gym, pool mm.
6. Dessutom planeras nya aktiviteter inom området för de som kommer under sommaren liksom de som kommer under vintern.
7. De vill göra Kvissleån attraktiv och öppna för vandringsmöjligheter och på speciella platser även kunna bedriva fiske och om terrängen möjliggör det även finna platser för de som har rörelsehinder
8. Tankar finns även att anlägga en sagostig och äventyrslek för barnen.

För att genomföra dessa planer så har de skissat på olika idéer som de bilägger framställning. Dessa skisser ger enbart en överblick över hur våra tankar kan genomföras. De tekniska konsekvenserna har inte studerats i detalj.

När de tittat på hur man ska utforma området så ser de frågor som behöver analyseras mer.

1. Ny anslutning till allmän väg?
2. Höga flöden från vattendrag som passerar området?
3. Kapacitet på vatten-, avlopp- och el-sidan?
4. Andra begränsningar som man behöver ta hänsyn till?
5. Utomstående intressen:
Samernas renskilningsområde
Skoterled som planeras i anslutning till eller genom området

Kommunala beslut

Miljö- och Byggnadsnämnden har i beslut 2021-11-08
över ansökan om planbesked för Avasjö 1:324 beslutat:

MBN-2021-0235-214

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Planbesked beviljas med stöd av 5 kap. 2-5 §§ Plan och bygglagen (2010:900)
Detaljplanarbetet för kommunen kan påbörjas tidigast 2022-10-01.
Avgift för planbeskedet är 9 520 kr.

SAMMANFATTNING AV ÄRENDE

Sökande ansöker om planbesked för att planlägga fastigheten som campingen i Avasjö är belägen på. Planläggningen syftar till att möjliggöra avstyckning för ett 50-tal fastigheter. Betydande risker gällande översvämning finns i området enligt den skyfallskartering kommunen gjort.

BESLUTSUNDERLAG

Ansökan 210831
Situationsplan 210831
Tjänsteskrivelse 211027
Kartsnitt skyfall 211027

TILL GRUND FÖR BESLUT

Förvaltningens bedömning är att området är ett område med väldigt varierande förutsättningar, stora delar av området ligger väldigt illa till när ett 100-årsregn inträffar men det finns några högre ytor som anses lämpliga att exploatera. Troligen kommer omfattande utredningar att behöva göras för att säkerställa en framtidssäker exploatering och hantering av de risker som redan idag är kända. Samhällets krav ökar med tiden och något som det riktas alltmer fokus på är vattenrelaterade frågor och vilka konsekvenser vatten kan ge, främst i fråga om ras, skred och översvämning.

Enligt inlämnade handlingar så vill man starta planarbetet omgående men då kommunen saknar resurser för det föreslår förvaltningen nämnden att besluta om att start för planarbetet skjuts upp till tidigast 2022-10-01.

TAGIT HÄNSYN TILL BARNKONVENTIONEN

Beslutet rör ej barn i den utsträckning att barnkonventionen bedöms påverkas.

Planförfattarens tankegångar över exploatering av fastigheten Avasjö 1:324.

Som framgår av beslut i planbeskedet så föreligger behov att hitta lösningar för hur området kan exploateras.

Kommunen skriver: *Stora delar av området ligger väldigt illa till när ett 100-årsregn inträffar.* De områden som avses i kommunens skrivning är det nu exploaterade Campingområdet för husvagnar med tillhörande byggnader.

Förslag:

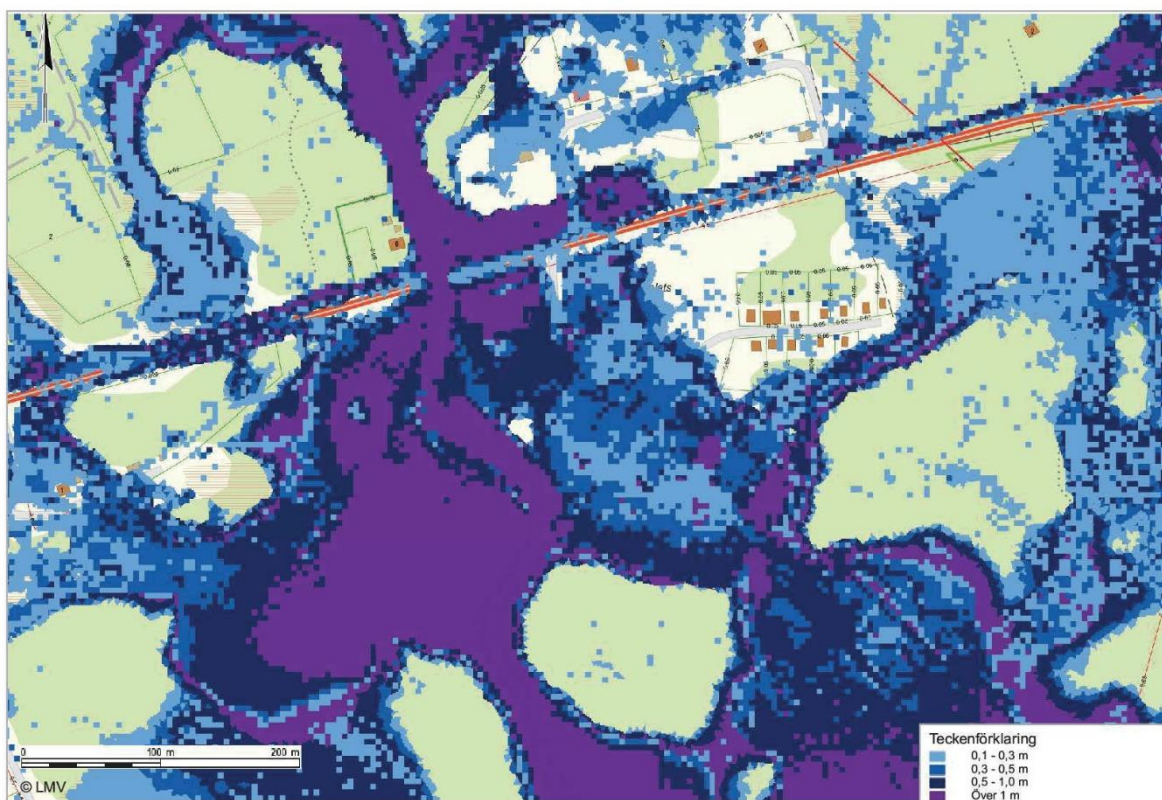
De ursprungliga tankarna som studerades var att bygga en vall i den övre norra delen som med sin höjd förhindrar att vatten vid högre flöden strömmar in över befintliga byggnader och det befintliga campingområdet.

Vallen skulle läggas så att den startar efter vägområdet och sedan tar stöd av den mindre kullen söder om restaurangen och ansluts till den undre delen av höjdpartiet i väster, Stranden mitt för höjden lämnas orörd.

Området söder om västra höjden, Kvisslebacken, lämnas som ett NATUR område.

Det södra campingområdet föreslås enbart användas till husvagnsparkeringar med sina sidobyggnader och de närmast Kvissleån får ta de eventuella översvämningar som uppkommer om de inte hinner flytta bort vagnarna.

Den inströmning av vatten som kommer in över myrområdet vid allmänna vägen i öster och strömmar ned i befintlig mindre bäck bedöms kunna lösas genom diken och mindre uppfyllnader inom NATUR områdena.



Översvämningsskartering 100 årsregn Avasjö 1.324 mfl i Länsstyrelsens utredning,

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Översvämning

Länsstyrelsen Västerbotten har (2018) som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter. Skyfallskarteringarna visar hur tätorter i respektive kommun påverkas vid ett 100-årsregn med klimatkraft 1,3 samt vid ett så kallat "Köpenhamnsregn" (vilket inträffade under 2011). Studien visar maximala vattendjup och eventuell översvämningsutbredning. Den omfattar även flödesriktning och flödeshastighet. Hänsyn har tagits till dagvattensystemets avbördningskapacitet motsvarande ett 10-årsregn och markens hårdhetsgrad. I Dorotea kommun har skyfallskarteringen gjorts för Borgafjäll. Ursprungligen har detaljplanen utformats med hänsyn till den ovannämnda skyfallskarteringen.

I yttrande över det andra samrådsförslaget har Länsstyrelsen fortfarande ansett att en dagvattenutredning ska genomföras i syfte att klargöra vilka åtgärder som erfordras för att befintlig och planerad bebyggelse inom planområdet inte ska påverkas negativt vid ett 100-års regn.

I planbeskrivningen saknas också en beskrivning av den vattenförekomst som påverkas av planen och en bedömning av påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten då Kvissleån, Sågbäcken (WA32719025) längs västra delen av planområdet utgör en vattenförekomst:

För att tillgodose det önskemålet har exploatören låtit Tyréns AB utföra en ny utredning benämnd Rapport översvämningsanalys och recipientbedömning av Borga Snowcamp, 2024-09-13.

Denna utredning visar att förhållandena är annorlunda än vad som angetts tidigare då deras resultatet från modelleringen visar att Trafikverkets bro har tillräcklig avbördningskapacitet och att ingen breddning sker över Avasjövägen vid 100- och 200-årsflöden. Det visar också att planerad permanent bebyggelse inte riskerar blir översvämmad vid studerade flöden i Kvissleån.



Översvämningskartering 100 årsregn Avasjö 1.324 mfl i Tyréns utredning
Vattenutbredning för vattendjup större än 10 cm. 100-årsflöde ses i mörkblått och 200-årsflöde i turkos, det nya detaljplaneförslaget ses med vita streck.

Mark- och vattenområden

I västra och södra gränsen av planområdet rinner Kvissleån.

Plangränsen lagd i fastighetsgränsen mot Avasjö 1:18 ligger i huvudsak i strömfåran i mitten av ån. Vattenytan ligger i övre delen vid vägen på ca +524 och i nedersta delen av fastigheten på ca +509, en sträcka på drygt 1000 meter.

Campingområdet är idag uppdelad i ett centralt tämligen plant område som är exploaterat för husvagns-camping med därmed sammanhängande funktioner såsom restaurang med reception med en mindre affär, 2 st. nyligen upprustade servicebyggnader, 150 st. husvagnsplatser och en byggnad med ett mindre antal uthyrningsrum. I ett mindre höjddparti i nära anslutning finns 12 st. avstyckade tomtplatser varav 4 st. tidigare använts som uthyrningsstugor men nu avyttrats. Området lutar från ca +526 i norra delen och ned till ca +513.

Inom det exploaterade området norra del finns nästan ingen trädvegetation med undantag för ett höjddparti ca 100 meter från restaurangbyggnaden. I den nedre exploaterade delen finns en låg lövträdsvegetation.

De två områden som avses planeras är högre belägna och i huvudsak glest skogbevuxna (företrädesvis med gran).

Det västra området utgör en avgränsad kulle benämnd, Kvisslebacken, vars högsta del är avverkad och i dag växer det gräs och ris från lövträd inom den delen. Kullen har en tämligen horisontell plåtå på nivån ca +530 inom vilken den nya bebyggelsen föreslås placeras. På slutningarna ned mot bäcken och mot befintlig camping växer gles granskog.

Det östra området benämnd Granbacken, utgör även det en avgränsad del inom fastigheten. Det är ett höjddparti med en tydlig utbredning i sydväst-nordostlig riktning och med en utskjutande del mot sydost. Det är inom delen som ny bebyggelse föreslås. Området är tämligen öppet med ringa vegetation. I de övriga delarna som lämnas utan förslag till bebyggelse finns myrområden och en mindre bäck.



Bilder av Kvissleån i anslutning till Restaurangen



GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

I tidigare planbeskrivning har angetts att någon geoteknisk undersökning inte har utförts utan här har det bedömts att liknande förhållande råder inom den här fastigheten som inom exploateringen på fastigheten Avasjö 1:12, ca 300 m väster om höjden vid Kvisslebacken.

Länsstyrelsen har efterlyst en geoteknisk undersökning benämnd PM Geoteknisk undersökning, Tyréns AB, 2023-10-13. I denna anges att den föreslagna bebyggelsen kan byggas på morän och grundläggas med enkla metoder.

I O-området i anslutning till befintlig pumpstation är bebyggelse föreslagen på ett sankområde. Bebyggelsen är tänkt att bli ett kompletteringsområde med möjlighet att uppföra byggnader för uthyrning av rum/lägenheter om efterfrågetrycket ökar i framtiden. Området har besiktigats okulärt i mitten av september 2022. Vid besiktningstillfället användes en sticksond för att utreda torvdjup översiktligt inom området. Torvdjupet varierade mellan 1,0-1,5 meter och här har Tyréns AB redovisat hur en tänkt exploatering kan utföras.

Grundvatten

Ingen mätning av grundvattnet har utförts inom området men grundvattenytan bedöms ligga högt inom stora delar av området.

Stabilitet

I det västra området har Tyréns AB bekräftat det som angetts i tidigare bedömning att inga färskas skred eller ras har identifierats. Inga jordskred eller ras bedöms kunna uppkomma utifrån bedömda jordmäktigheter, terrängens lutning och aktuella förhållanden. För att ytterligare säkra stabiliteten så avses den övre delen av kullen schaktas av och utjämnas. Dessa moränmassor avses att användas till balanseringen av vägkroppen när man bygger tillfartsvägen upp till kullen. Genom avschaktningen kan den nya bebyggelsen anpassas i höjd och några uppfyllnader behöva göras. Det innebär också att det blir en kompensation för den belastning som ny byggnationen innebär.

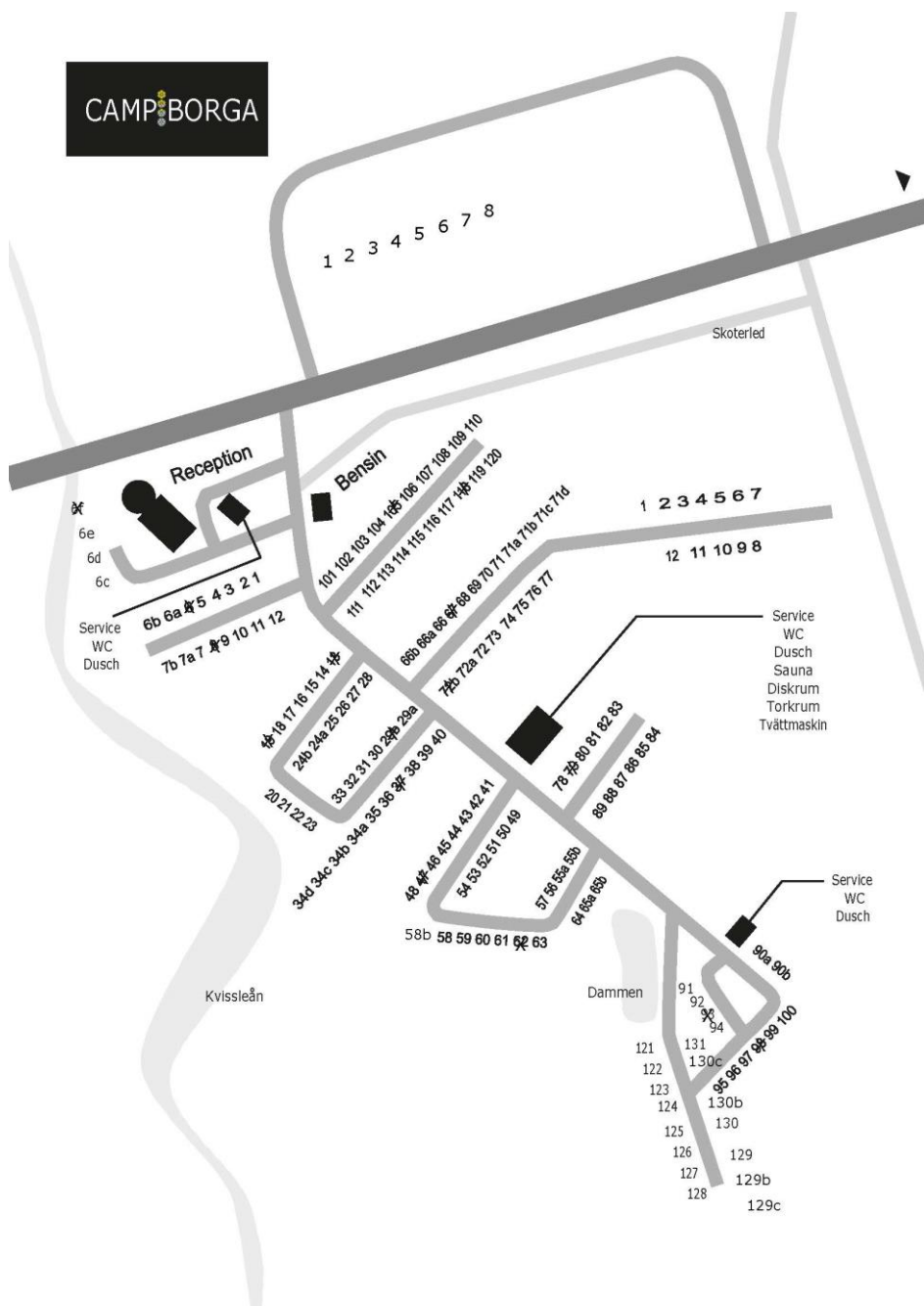
I det östra området rinner en mindre bäck och där reglerar detaljplanen att den framtida byggnationen ej tillåts komma närmare än 10 meter från bäcken och att byggnadernas grundläggning ska ske minst 1 meter över naturlig bäcks vattenyta.

Radon

Förekomsten av markradon har inte undersökts inom området i samband med framtagande av samrådshandlingarna. Borgafjäll utgör översiktligt normalriskområde för radon.

Befintliga förhållanden

Planområdet är idag utnyttjat som ett campingområde för husvagnar. I dag finns det inom anläggningen en restaurang med reception med en mindre affär, 2 st. nyligen upprustade servicebyggnader, 150 st. husvagnsplatser och ett mindre antal uthyrningsrum samt 12 st. avstyckade stugor som ägs av privatpersoner.



Karta över Campinganläggningen vid Camp Borga



Planförslag

Området ligger i direkt anslutning till den allmänna vägen mellan Dorotea och Borgafjäll. Tillfarten till all befintlig verksamhet sker med en direktinfart från vägen. Det är egentligen porten till samhället och området planeras därför så att denna funktion kan utvecklas än mer.

För att säkra detta ges området vid infarten en planbestämmelse [N] Friluftsliv och Camping som gör det möjligt att i anslutning till eller sammanbyggd med restaurangen bygga utbyggnaden till denna och även ge utrymmen för konferenser, en större butik, frisör, massage, spa, gym, pool mm samt på andra sidan av huvudvägen byggnader av servicekaraktär.

Området har sedan det startade fungerat som ett Campingområde och idag så finns ca 150 st. husvagnsuppställningsplatser. Mängden platser beräknas bestå och områden för Husvagns-camping med servicebyggnader [N] avsätts för de områden som i dag nyttjas för detta.

Då efterfrågan av andra typer av övernattningar ökar så föreslås vissa av husvagnsuppställningar ersättas av byggnader där anläggningen kan erbjuda tillfälliga boenden i rum Tillfällig vistelse [O] eller mindre radhuslägenheter, [B]. Här har förändringar skett i förhållande till vad som vad som visats i samrådsskedet. Föreslag till utformning redovisas i illustrationer i skala 1:1000.

Då man tar i anspråk del av marken från Husvagnar i norra delen och för att behålla antalet platser så utökas det nedre [N]-området mot sydost ner mot Kvissleån. Föreslag till utformning redovisas i illustrationer i skala 1:1000.

Området närmast Kvissleån i väster och söder lämnas fri från husvagnar och området ges en planbeteckning [NATUR] och lämnas fri från exploatering och öppna möjligheter för friluftaktiviteter och på speciella platser även kunna bedriva fiske.

Bostadsbebyggelse [B₁]

På kullen, "Kvisslebacken", med en nivåskillnad av ca 12 meter över marken över nuvarande campingområde planeras en mindre grupp bostäder. Den översta delen av kullen har avverkats och i dag växer där gräs och ris.

För att få ekonomi på exploateringen föreslås en bostadsgrupp på 14 st. tomter ca 600 m². Föreslag till utformning redovisas i illustrationer i skala 1:1000.

Den nya exploateringen av bostäder föreslås i det reservområde som finns redovisat i gällande översiktsplan från 1990. För att nå området, "Granbacken", föreslås en ny tillfartsväg från allmänna vägen Avasjövägen/länsväg 1052. Den följer till att börja med den lilla bäck/dike som finns mellan myrområdet i öster och moränbacken vid de befintliga fritidshusen. Efter att ha passerat bäcken når man exploateringsområdet. Ett tämligen plant moränområde med ringa vegetation.

Planförslaget möjliggör avstyckning av 24 +5 st. nya bostadsfastigheter [B], med en tomtareal på 600 m². Största BYA (byggnadsarea) regleras till 25% per fastighetsarea [e₁], vilket i praktiken innebär att cirka 150 m² får bebyggas varje bostadsfastighet.

För att begränsa byggrätten ifall större bostadsfastigheter avstyckas regleras BYA till max 200 m².

I planbestämmelserna föreslås att kvartersmarken inte får bebyggas (prickad mark på plankartan) närmare 2 meter mot gata. Närmaste avstånd mot granne som får bebyggas är 4,0 meter. Syftet är att erhålla ett acceptabelt avstånd mot närliggande byggnader och att kommande byggnader kan skötas från egen fastighet. Parkering ska undvikas mellan hus och gata och bilar ska ställas inne på tomten.

Avlopps nätet planeras ske med självfall ned mot befintlig pumpstation [E1]. Den behöver byggas ut så att kapaciteten räcker för de planerade fastigheterna. Kostnads- och ansvarsfördelning för detta regleras i exploaterings- och VA-anslutningsavtal mellan exploatören och SAV/Dorotea kommun.

Kommunen har i sitt samrådsyttrande över tidigare redovisat att kapacitet för vatten saknas i dagsläget och att det inte kommer att finnas inom närmsta tiden. Det betyder att kapacitet kan finnas först om ca 10-15 år. Om det ska bli någon byggnation på fastigheten så är det en egen gemensamhetsanläggning för vattenförsörjningen som fastighetsägaren måste ordna.

För att finna en lösning på hur vattenfrågan ska lösas så har en teknisk konsult (Tyréns) anlitats. I utredningen föreslås att man ordnar vattnet genom grundvatten från egen bergborrad brunn i norra delen av området. Fler än en brunn kan behöva anläggas för att öka kapaciteten. En vattentäkt i egen regi fordrar ett vattenverk och en reservoar för att klara variationer över dygnet och under de dygn på året då förbrukningen är som störst.

Utredningen benämnd Förutsättning för lokal vattenförsörjning av Avasjö 1:324, Tyréns AB, 2023-10-13 biläggs planmaterialet,

Ett område [E3] är avsatt för vattenverksamheten uppe i den norra delen av planområdet. Området nås längs ledningsområdet [u1] och den skoterled som finns/anläggs.

Tillfart säkras genom planbestämmelsen

(Z). Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik.

Befintlig transformatorstation [E₂] behöver byggas ut för att klara av den ökade exploateringen och sannolikt även ytterligare en byggas. Plats för en sådan [E2] finns inlagd i planförslaget

Uppställning av sopkärl planeras ske i det redan avsatta området i anslutning till servicebyggnaden. Se illustrationen för området.

I dag finns "Huvudvägen" från allmänna vägen och ned till det befintliga pumphuset och lilla servicehuset med en gatubredd av 11 meter samt vägen upp till de avstyckade bostadshusen vid "Haraldsbacken" med en vägbredd av 8 meter.

Föreslagna nya bilvägar med en områdesbredd av 12 meter inom Granbacken och en körbanebredd om 5,5 meter genom de nya områdena har anpassats till terrängen så att 10% lutning inte ska överstigas. För brant väg försvårar exempelvis större fordon, så som sopbil och räddningsfordon att ta sig upp. Inom Kvisslebacken har vägområdet satts till 8 meter och med en körbanebredd om 5,5 meter. Skulle snödjupet bli så stort att vägbredden inte räcker till så införs enkelriktning av trafiken.

Parkering anordnas om minst 2 parkeringsplatser och en släpvagnsplats per bostadsfastighet. Se illustrationsplaner i skala 1:1000 som biläggs planförslaget.

Områdets topografi m.m. gör att det känns riktigt att planera bebyggelsen så att merparten av tomterna vetter mot den fria naturmarken. Man kan då från alla tomter utan att bli förbyggd få en utblick över de fjälltoppar som finns i stort sett åt alla håll inom området. Genom att låta merparten av tomterna ligga mot naturmark [**NATUR**] så möjliggör det också fri rörelse till och från omgivande naturmarken, vandringsleder med mera samt även möjlighet ta sig med snöskoter till och från omkringliggande leder. Den mesta skotertrafiken är dock tänkt att ske med begränsad hastighet på gatorna.

Inom naturmarken planeras att på några ställen avleda smältvatten i mindre diken i anslutning till tomtmarken.

Byggnaders utformning och placering

För att området ska få ett sammanhållet intryck ska byggnader utformas med träfasader som målas i dämpade kulörer i grått, svart eller rött. För att i viss mån även ge byggnader en högsta byggnadshöjd som inte får överstiga 7,8 meter och vid tak med sadeltak ska de ha en takvinkel om 20-40 grader. Hus med pulpettak ska ha en takvinkel om 10-12 grader och en byggnadshöjd av max 6,0 meter.

Höjdskillnader och naturliga variationer ska bibehållas inom enskilda fastigheter i området och användas som en förutsättning för projektering. På fastigheter där skillnader i marknivån är stor ska val av hustyp anpassas.



Stugor vid Haraldsbacken

ALLMÄNT

Friytor och friluftsliv

Borgafjäll med kringområden är av stort värde för friluftslivet och turistnäringen gällande exempelvis fjällvandring, fiske, alpin skidåkning, längdskidåkning och skoterkörning. Orten utvecklas succesivt som turistort vilket aktuell planläggning bidrar positivt till.

Landskapsbild

Det omgivande landskapet är relativt dramatiskt med höga fjäll och frodig dalgång. Genom planområdets läge i Borgafjäll bedöms att ny bebyggelse ej blir framträdande. För att uppnå ett enhetligt område så har bebyggelsens utformning reglerats på plankartan.

Offentlig och kommersiell service

I Borgafjäll finns hotell, restauranger och livsmedelsbutik. Butiken fungerar också som ombud för apotek, post, systembolag och bensinstation.

I övrigt är närmaste tätorter Dorotea/Vilhelmina, drygt 10 mil från Borgafjäll. Här finns större serviceutbud.

Kommunikationer

Fordonstrafik

Planområdet nås från Avasjövägen/länsväg 1052

Totalt beräknas föreslagen exploatering ge 29 nya bostäder inom Granbacken, 9 st. norr om och 14 st. uppe på Kvisslebacken och de 13 bostadsenheter vid Haraldsbacken tillsammans med de nuvarande trafikförhållandena inte bli något betydande problem i området som helhet.

Kollektivtrafik

Borgafjäll trafikeras med långfärdsbussar (Västerbottens länstrafik).

Parkering

Parkering ska lösas med minst 2 parkeringsplatser och 1 släpvagnsplats inom respektive bostadsfastighet

Gång- och cykeltrafik, motionsspår/ Ski in-ski out, snöskoter

Inga separerade gång- och cykelvägar finns i Borgafjäll.

Naturmark finns i direkt anslutning till bebyggelsen vilket medför fri rörelse till och från omgivande naturmark, skidbackar, vandringsleder med mera samt möjlighet att ta sig med snöskoter till och från omkringliggande leder.

Snöskoteråkning är tillåten i Borgafjäll mellan början av december och 5:e maj, därefter råder skoterförbud. Ett nyanlagt huvudstråk för skoter passerar genom planområdets östra del. I detaljplan markeras det med en illustration inom Naturområdet

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den befintliga Campingplatsen liksom de 12 avstyckade bostadsfastigheterna ingår i det kommunala verksamhetsområdet och det innebär att fastigheterna i Haraldsbacken är anslutna till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Kommunen behåller dessa vattenledningar. Nya vattenledningar inom övriga delar av planområdet anläggs och drivs som en gemensamhetsanläggning med enskilt huvudmannaskap (samfällighetsförening). Ansvar för avloppsnätet kvarstår hos kommunen,

Avloppsreningsverket uppfördes 2013 och är dimensionerat för en belastning motsvarande 5000 pe (personequivallenter). Enligt innevarande tillstånd får dock inte belastningen överstiga 3750 pe. I Borgafjäll finns cirka 200 fast boende och under högsäsong har en belastning om cirka 4000 pe uppmätts som mest.

Vattenverket liksom avloppsreningsverk ligger väster om planområdet. Båda ligger inom kommunens fastighet Avasjö 1:224.

Aktuell detaljplan möjliggör för cirka 50 + 9 nya rum/bostadsenheter och i olika former vilket beräknas till 180 pe beräknat på 3 personer per bostad. Totalt sett skulle området därmed, i "värsta fall", belasta reningsverket med cirka 180 pe om alla är där på en och samma gång.

Kommunen har i sitt yttrande över tidigare utsänt planförslag redovisat att befintligt reningsverks kapacitet håller tills vidare.

Däremot har kommunen i sitt yttrande över det tidigare planförslaget redovisat att kapacitet för vatten saknas i dagsläget och att det inte kommer att finnas inom närmsta tiden. Det betyder att kapacitet kan finnas först om ca 10-15 år. Om det ska bli någon byggnation på fastigheten så är det en egen gemensamhetsanläggning för vattenförsörjningen som fastighetsägaren måste ordna.

Nya vatten- och avloppsledningar inom planområdet avses anläggas och bekostas av exploatören/fastighetsägaren för de nya bostadsfastigheterna.

Brandvattenförsörjningen ska utformas på ett sätt som tryggar tillräcklig försörjning av släckvatten i området. Brandposter lokaliseras lämpligen i anslutning till de två servicebyggnaderna för camping. Släckvattenvolymerna och flöden ska följa gällande VAV-norm. Minimikrav att brandpost ska kunna leverera 600 liter/minut under minst 80 minuter.

Säkerställandet av vatten- och avlopp görs i projekteringsskedet och regleras i exploateringsavtal.

Snöhantering

Vägområdena inrymmer diken för dagvatten och snöupplag. Detaljplanen har utformats så att snön kommer att plogas med traktor och tippas från gatuområdena ut på naturområdena

Dagvatten

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inklusive tak kommer att öka vilket i sin tur innebär ökade dagvattenflöden från området. Genom att hålla ner ytorna på bostadstomterna så hålls arealen på de hårdgjorda ytorna nere. Genom den planutformning som valts så ser vi inga större problem att låta vatten från tomterna rinna ut över naturmarken. För att undvika att snösmältning från naturmarken och in på tomterna så har speciella områden för diken som styr vattnet till naturliga bäckar inom området redovisats på illustrationskartorna.

Lösning av dagvattenhantering för respektive fastighet ska redovisas i samband med bygglov.

För att säkerställa de bostadsfastigheter som ligger närmast befintliga avrinningsstråk/bäckar från översvämning vid höga flöden har krav på högre grundläggning reglerats för dessa [b2]

Vattenskyddsområde

Aktuellt planområde berörs inte av något vattenskyddsområde.

El och värme

Vattenfall AB ansvarar för distributionen av el till området. De nya bostadsfastigheterna kan anslutas till närliggande elnät. Anslutningspunkt anges av huvudman. Området kräver troligen en utbyggnad av befintlig nätstation. [E₂] och en ny station i område nere vid befintlig avloppspumpstation.

Tele- och datakommunikationer

Inom planområdet finns inga optoledningar varför detta samförläggs med Vattenfalls elledningar i samband med exploatering. Frågan kommer att regleras i exploateringsavtal.

Exploatören/kommande fastighetsägare tar kontakt med respektive leverantör för tele- och datakommunikationer i samband med projektering.

Avfall

Avfallshantering inom området sköts av Dorotea kommun. Fritidshus ingår i Dorotea kommuns "fritidshusabonnemang" och lämnar rest- och matavfall vid kommunens insamlingsstation ca 400 m väster om området. Den reserverade ytan vid servicehuset kan, vid behov, nyttjas för gemensamma behållare enligt kommunens anvisningar.

Räddningstjänstens behov

I Borgafjäll finns räddningsvärn (bestående av 13 personer med fri inryckning).

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms bli god.

Byggnaders utformning och Räddningstjänstens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Skydd av ledningar

Hänsyn till eventuella befintliga ledningar måste tas under om- och tillbyggnad. Vid markarbeten ska berörda elnätsföretag kontaktas för begäran om kabelanvisning. Detta ska göras i god tid innan planerade grävningsarbeten.

Alla ledningar inom området bör så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk och utbredningen av dessa.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

Bostadsfastigheter avsedda för bebyggelse med tillhörande infarter och entréer ska enligt plan- och bygglagen vara användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäller om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Ett skäl kan vara att bostadsfastigheter ibland innehåller stora nivåskillnader och därför inte är helt enkla att göra tillgängliga. Det är dock viktigt att disponera fastigheten och placera byggnaderna så att de blir så tillgängliga som möjligt.

Störningar, risk och säkerhet

Planeringen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, till exempel buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av bestämmelsen krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet. Ingen betydande risk för störningar, vare sig från exploateringsområdet eller från omgivande områden, har identifierats.

Kommunen har skyldighet att betala ersättning för skador (exempelvis värdeminskning) som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Bedömning sker från fall till fall enligt lag och rättspraxis. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning. Två begrepp som är viktiga att känna till är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Den negativa påverkan som kan uppstå på grund av detaljplanen bedöms vara acceptabel utifrån ett kommunalt samhällsbyggnadsperspektiv.

Trafikbuller

Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216/2017:359), vilken tar stöd i 9 kap. 12 § miljöbalken (skydd mot olägenheter för människors hälsa), innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte enligt förordningen överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå (medelljudnivå under en given tidsperiod) vid fasad respektive 65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Om ljudnivån som anges i punkt 1 ändå överskrids vid en bostadsbyggnads fasad bör:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om ljudnivå 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskrida med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Området beräknas innehålla cirka 60 (48 nya och 12 bef) bostäder. Om varje bostad utgjorde helårsboende beräknas området (genom Trafikverkets trafikstringsverktyg) generera upp till 250 bilrörelser i "värsta fall" varje dag. Eftersom området framför allt kommer att bestå av fritidsboende är trafikbelastningen svårberäknad. Det kan dock antas att alla sällan kommer att vara på plats samtidigt. Alla resor kommer sannolikt inte heller ske med bil och antal resor kommer vara lägre än vid ett helårsboende (då bilen nyttjas oftare i vardagen, exempelvis till arbeten). Sammanfattat bedöms inte trafikbelastningen bli något betydande problem i området som helhet.

Skotertrafik kan leda till framför allt bullerstörning, vilket är svår att bedöma och beräkna. Ökad skotertrafik bedöms dock kunna accepteras då det både är av intresse för befintliga och nya boenden att kunna framföra skoter till och från sin bostadsfastighet. Att skoterkörningen styrs upp till tydliga leder, så som nu föreslås, bedöms minska risken för störningar.

Buller under byggtiden

Buller under byggtiden hanteras enligt de allmänna råd Naturvårdsverket tagit fram om buller från bygplatser (NFS 2004:15) samt enligt riktvärdena enligt *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216/2017:359), vilka båda tar stöd i miljöbalken.

Översvämning

Länsstyrelsen Västerbotten har (2018) som ett led av klimatförändringar låtit ta fram skyfallskartering för länets kommuner och tätorter. Skyfallskarteringarna visar hur tätorter i respektive kommun påverkas vid ett 100-årsregn med klimatkraft 1,3 samt vid ett så kallat "Köpenhamnsregn" (vilket inträffade under 2011). Studien visar maximala vattendjup och eventuell översvämningsutbredning. Den omfattar även flödesriktning och flödeshastighet. Hänsyn har tagits till dagvattensystemets avbördningskapacitet motsvarande ett 10-årsregn och markens hårdhetsgrad.

I Dorotea kommun har skyfallskarteringen gjorts för Borgafjäll.

En kompletterande utredning har utförts av Tyréns AB 2024-09-13 benämnd Rapport översvämningsanalys och recipientbedömning av Borga Snowcamp.

Denna utredning visar att förhållandena är annorlunda än den skyfallskartering som Länsstyrelsen Västerbotten (2018) utfört. Tyréns resultatet från modelleringen visar att Trafikverkets bro har tillräcklig avbördningskapacitet och att ingen breddning sker över Avasjövägen vid 100- och 200-årsflöden. De visar också att planerad permanent bebyggelse inte riskerar bli översvämmad vid studerade flöden i Kvissleån.

Sammanfattningsvis kan sägas att planområdet, som redovisas i illustrationsplan, inte riskerar att drabbas av höga flöden inom de områden där bebyggelse föreslås.

Åtgärder

Detaljplanen har utformats med hänsyn till vad som kommit fram vid den senaste skyfallskarteringen som gjordes av Tyréns AB.



Barriärer

För vilda djur och växter blir exploateringen delvis en barriär, dock ej av betydande karaktär.

Landskapsbild

Utblickar mot fjäll och omgivande miljö kan delvis komma att förändras när ett område förtätas. I aktuellt fall bedöms inte påverkan leda till betydande olägenhet för befintliga bostäder. Påverkan bedöms det vill säga vara acceptabel då utvecklingen innebär en förtätning i redan bebyggd miljö.



MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. miljöbalken om miljöbedömningar ska en myndighet eller kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra BMP (betydande miljöpåverkan). Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas.

Innan myndigheten eller kommunen tar ställning till om BMP kan antas uppstå ska undersökning göras som identifierar de omständigheter som talar för eller emot BMP (enligt de kriterier som anges i *Miljöbedömningsförordning*, SFS 2017:966).

När undersökningen är genomförd ska kommunen eller myndigheten ta ett särskilt beslut som redovisar de omständigheter som talar för eller emot att BMP kan uppstå. Beslutet ska tillgängliggöras för allmänheten, men kan inte överklagas särskilt. Samråd ska även ske med de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen, programmet eller ändringen.

Om BMP kan antas uppstå ska de omständigheter som talar för detta utredas i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Det som framkommer i MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Kommunens bedömning

Detaljplanens genomförande bedöms sammanfattningsvis inte vara av den art och storleksordning som bedöms leda till BMP. En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) för detaljplanen, där konsekvenser identifieras, beskrivs och bedöms behöver därmed inte tas fram för detaljplanen. De aspekter som kan leda till inverkan ska dock särskilt behandlas i planbeskrivningen.

Tillstånd enligt miljöbalken

Tillstånd för vattenverksamhet kan komma att krävas för åtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen, exempelvis omgrävning/åtgärder i befintliga bäckar eller dikning som medför markavvattning.

Med vattenverksamhet avses (enligt 11 kap. miljöbalken):

1. uppförande, ändring, lagning eller utrivning av en anläggning i ett vattenområde,
2. fyllning eller pålning i ett vattenområde,
3. bortledande av vatten från ett vattenområde,
4. grävning, sprängning eller rensning i ett vattenområde,
5. en annan åtgärd i ett vattenområde som syftar till att förändra vattnets djup eller läge,
6. bortledande av grundvatten eller utförande av en anläggning för detta,
7. tillförsel av vatten för att öka grundvattenmängden eller utförande av en anläggning eller en annan åtgärd för detta, eller
8. markavvattning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under hösten 2025.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är **5** år från det datum planen fått laga kraft. Planen gäller dock tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för upprättandet och genomförandet av detaljplanen, exempelvis behövliga fastighetsbildningar, rättighetsupplåtelser, eventuella ombyggnadsåtgärder på angränsade ytor med mera.

Respektive fastighetsägare för kommande bostadsfastigheter bekostar och ansvarar för samtliga övriga åtgärder gällande byggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Ledningsnät för vatten, avlopp, el, värme med mera kommer inom kvartersmark att ägas och förvaltas av respektive fastighetsägare som även ansvarar för drift och underhåll inom den egna fastigheten. Utom fastighetsgräns ägs och förvaltas ledningsnät av respektive ledningsägare som även ansvarar också för drift och underhåll av detta.

Exploatören/fastighetsägaren ska vid anläggande av väg även ansvara för kanalisering av bredband (enligt instruktioner av kommunens IT-avdelning).

Dorotea kommun är inte huvudman för de allmänna platserna i området. Enskilt huvudmannaskap tillämpas eftersom marken är privatägd. Skötsel av allmän platsmark kommer att ske av aktuell fastighetsägare alternativt genom inrättande av behövliga gemensamhetsanläggningar.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Dorotea kommun och exploatören/fastighetsägaren innan detaljplanen antas. Avtalet kommer att reglera de frågor som inte kan regleras i detaljplanen, det vill säga ansvar och fördelning av kostnader för genomförandet av detaljplanen. Kommunen avser inte att avtala om medfinansiering.

Avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenser innebär att fastighetsägaren/exploatören ansvarar och bekostar anläggande av gator, skoterleder, dagvattendiken/vägtrummor och anordnande av teknisk försörjning inom planområdet samt ansvarar för ansökan för behövliga gemensamhetsanläggningar.

Övriga avtal

Avtal för planens framtagande har tecknats mellan exploatör och Barry Widelund Arkitektkontor AB.

Lovplikt

Enligt 4 kap. 14-15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

Det bedöms i aktuell detaljplan inte finnas anledning att besluta om förändrad lovplikt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering innebär exempelvis nybildning, avstyckning, sammanslagning och klyvning av fastighet vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsreglering hanteras av Lantmäteriet genom förrättning.

Detaljplanen innebär att 48 nya bostadsfastigheter kan avstyckas från fastigheten Avasjö 1:324.

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att initiera och bekosta behövliga fastighetsbildningsåtgärder.

Rättigheter

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två huvudtyper av servitut; avtalsservitut (avtal upprättas) och officialservitut (myndighetsbeslut). Bestämmelser om rättighetsområde får införas i detaljplanen om det behövs för planens genomförande. Bestämmelser om rättighetsområden bör införas när ett servitut måste lokaliseras på ett visst sätt inom ett kvarter. Bestämmelserna är styrande och kan leda till tvångsbeslut mot fastighetsägarnas vilja.

En **GA, gemensamhetsanläggning** är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten. En **samfällighetsförening** bildas lämpligtvis för att förvalta en GA.

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Nya fastigheter som bildas avses att anslutas till gemensamhetsanläggning och bli medlemmar i samfällighetsförening.

I vägen upp mot Haraldsbacken har kommunen en ledningsrätt för sina VA-ledningar.

Denna ledningsrätt behålls och utökas när en ny gemensamhetsanläggning med nu befintliga fastigheter bildas. Denna åtgärd är initierad i pågående lantmäteriförrättning.

Fastighetsbildningslagen

När bestämmelser om rättighetsområden, såsom servitut, införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar bedöms de rättighetsområden som föreslås i detaljplanen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Rättighetsområdena bedöms också innebära en mer ändamålsenlig markanvändning samt att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

Fastigheter som berörs av förslag till Detaljplan för Avasjö 1:324 m.fl.fastigheter, Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län.		
Fastighetsförteckning 2024-10-24		
Fastigheter		Förändringar och konsekvenser av detaljplanen
KOMMUN: DOROTEA		
1	Avasjö 1:324	Nya bostadsfastigheter avstyckas. Ny gemensamhetsanläggning bildas för nya vägar dit berörda fastigheter ansluts. Nya bostadsfastigheter inkluderas även i befintliga gemensamhetsanläggningar vid behov. Exploatören kommer fortsatt äga och förvalta omkringliggande naturmark om inte gemensamhetsanläggning bildas.
2	Avasjö 1:693	Detaljplan som reglerar byggande för fastigheten införs Gemensamhetsanläggning bildas för befintlig väg dit fastigheten ansluts Gemensamhetsanläggning bildas för Vatten och avlopp dit fastigheten ansluts
3	Avasjö 1:694	Detaljplan som reglerar byggande för fastigheten införs Gemensamhetsanläggning bildas för befintlig väg dit fastigheten ansluts Gemensamhetsanläggning bildas för Vatten och avlopp dit fastigheten ansluts
4	Avasjö 1:695	Detaljplan som reglerar byggande för fastigheten införs Gemensamhetsanläggning bildas för befintlig väg dit fastigheten ansluts Gemensamhetsanläggning bildas för Vatten och avlopp dit fastigheten ansluts
5	Avasjö 1:696	Detaljplan som reglerar byggande för fastigheten införs Gemensamhetsanläggning bildas för befintlig väg dit fastigheten ansluts Gemensamhetsanläggning bildas för Vatten och avlopp dit fastigheten ansluts
6	Avasjö 1:697	Detaljplan som reglerar byggande för fastigheten införs Gemensamhetsanläggning bildas för befintlig väg dit fastigheten ansluts Gemensamhetsanläggning bildas för Vatten och avlopp dit fastigheten ansluts
7	Avasjö 1:698	Detaljplan som reglerar byggande för fastigheten införs Gemensamhetsanläggning bildas för befintlig väg dit fastigheten ansluts Gemensamhetsanläggning bildas för Vatten och avlopp dit fastigheten ansluts
8	Avasjö 1:699	Detaljplan som reglerar byggande för fastigheten införs Gemensamhetsanläggning bildas för befintlig väg dit fastigheten ansluts Gemensamhetsanläggning bildas för Vatten och avlopp dit fastigheten ansluts
9	Avasjö 1:700	Detaljplan som reglerar byggande för fastigheten införs Gemensamhetsanläggning bildas för befintlig väg dit fastigheten ansluts Gemensamhetsanläggning bildas för Vatten och avlopp dit fastigheten ansluts
10	Avasjö 1:701	Detaljplan som reglerar byggande för fastigheten införs Gemensamhetsanläggning bildas för befintlig väg dit fastigheten ansluts Gemensamhetsanläggning bildas för Vatten och avlopp dit fastigheten ansluts
11	Avasjö 1:702	Detaljplan som reglerar byggande för fastigheten införs Gemensamhetsanläggning bildas för befintlig väg dit fastigheten ansluts Gemensamhetsanläggning bildas för Vatten och avlopp dit fastigheten ansluts
12	Avasjö 1:703	Detaljplan som reglerar byggande för fastigheten införs I detaljplanen föreslås att del av bostadsfastigheten Avasjö 1:703 ska ingå i NATUR. I samband med övrig fastighetsbildning överförs fastighetsdelen till övrig gemensam naturmark. Gemensamhetsanläggning bildas för befintlig väg dit fastigheten ansluts Gemensamhetsanläggning bildas för Vatten och avlopp dit fastigheten ansluts
13	Avasjö 1:704	Detaljplan som reglerar byggande för fastigheten införs I detaljplanen föreslås att del av bostadsfastigheten Avasjö 1:704 ska ingå i NATUR. Detaljplanen har utformats så att mark som avstås till NATUR tillskapas i område öster om fastighe I samband med övrig fastighetsbildning överförs fastighetsdelen till övrig gemensam naturmark. Gemensamhetsanläggning bildas för befintlig väg dit fastigheten ansluts Gemensamhetsanläggning bildas för Vatten och avlopp dit fastigheten ansluts

Fastigheter som berörs av förslag till**Detaljplan för Avasjö 1:324 m.fl.fastigheter, Borgafjäll, Dorotea kommun, Västerbottens län.****Fastighetsförteckning**

2024-10-24

Fastigheter utom detaljplaneområdet

14	Borga 1:4	Ingen förändring sker för de fastigheter som ligger utom planområdet
15	Borga 7:109	Ingen förändring sker för de fastigheter som ligger utom planområdet
16	Borga 7:143	Ingen förändring sker för de fastigheter som ligger utom planområdet
17	Avasjö 1:12	Ingen förändring sker för de fastigheter som ligger utom planområdet
18	Avasjö 1:18	Ingen förändring sker för de fastigheter som ligger utom planområdet
19	Avasjö 1:458	Ingen förändring sker för de fastigheter som ligger utom planområdet
20	Avasjö 1:459	Ingen förändring sker för de fastigheter som ligger utom planområdet
21	Avasjö 1:460	Ingen förändring sker för de fastigheter som ligger utom planområdet
22	Avasjö 1:461	Ingen förändring sker för de fastigheter som ligger utom planområdet
23	Avasjö 1:464	Ingen förändring sker för de fastigheter som ligger utom planområdet

Hållsta 2024-10-24


Barry Widelund**EKONOMISKA FRÅGOR****Planekonomi**

Fastighetsägaren/exploatören står för kostnader att upprätta och genomföra detaljplanen. Detta inkluderar även kostnader för eventuella flyttningar av markledningar och ombyggnadsåtgärder i angränsande ytor, vilka härrör från exploateringen.

Förrättningskostnader uppstår i samband med en lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Exploatören/fastighetsägaren står för kostnaden för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Kostnaderna att iordningställa lokalgator med dike till de nya bostadsfastigheterna samt inrättande av behövliga gemensamhetsanläggningar med mera fördelas jämt mellan de nya bostadsfastigheterna vid försäljning.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa.

Förvaltning av allmän platsmark kommer att ske genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar för olika ändamål, exempelvis vägar och naturmark. Kostnader fördelas mellan medlemmar i respektive gemensamhetsanläggning.

Planavgift

När detaljplanen fått laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att erhålla bygglov i enlighet med detaljplanen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens för tidpunkten gällande bygglovtaxa. Planavgift utgår inte vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Ingen fastighet är föremål för inlösen.

TEKNISKA FRÅGOR

Plangenomförandet kan komma att kräva ytterligare utredning, exempelvis kan detaljerade geotekniska undersökningar i samband med exploatering som säkerställer att kommande placeringar och byggnationer är genomförbara/säkra. Viktiga frågor kommer att regleras genom ett exploateringsavtal mellan Dorotea kommun och exploatören/fastighetsägaren innan planen antas.

SAMRÅD/GRANSKNING

Efter samråd respektive granskning har inkomna synpunkter sammanställts i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Handlingarna har reviderats under planprocessen.

Planfrågor har under hand diskuterats med berörda.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunens handläggare

Lotta Nilsson, Byggnadsinspektör

Uppdragsansvarig/planhandläggare

Barry Widelund

Barry Widelund Arkitektkontor AB

BESLUTSDATUM: TN	
ANTAGANDE: KFM	
LAGA KRAFT:	